16 ta' April, 1993

Imħallef: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President

Antonia Vella

versus

Pauline Jones

Dekontroll – Ordinanza Dwar – Provi – Provi fi Stadju ta' Appell

Kwistjoni dwar awment ta' kera ta' fond iddekontrollat a tenur ta' l-emendi lill-Ordinanza dwar id-Dekontroll introdotti bl-Att XXIII ta' l-1979. L-attriċi talbet awment fil-kera li ġie oppost mill-konvenuta għaliex l-awment ma kienx intalab ma' l-ewwel rilokazzjoni wara li daħal in vigore l-Att XXIII ta' l-1979. Il-Qorti tal-Maġistrati laqgħet it-talba attriċi.

Fl-istadju ta' l-appell, tqajmet għall-ewwel darba l-eċċezzjoni tal-validità ta' l-ordni ta' dekontroll. Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet

illi tali eċċezzjoni kellha tingħata quddiem l-ewwel Qorti u kienet inammissibbli fl-istadju ta' l-Appell.

Fuq il-mertu ta' l-appell. Il-Qorti sabet illi d-dritt ta' awment ta' kera konċess darba kull ħmistax-il sena ma għandux ikun soġġett għall-kondizzjoni li jsir preċiżament, puntwalment u biss f'dik l-iskadenza li tirrikorri wara li jgħaddu 15-il sena. Ġiet ikkonfermata s-sentenza appellata.

1. L-attriċi talbet lill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) biex tikkundanna lill-konvenuta li tħallasha s-somma ta' tlieta u sittin lira (Lm63) għat-tliet skadenzi trimestrali tal-kera li kellu jitħallas bil-quddiem fl-1 ta' Ottubru, 1990, fl-1 ta' Jannar, 1991 u fl-1 ta' April, 1991 tal-fond iddekontrollat numru mija u tnejn u tletin (132) fi Triq Blanche f'Tas-Sliema – u dan peress li l-kera ġie awmentat skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar;

2. Il-konvenuta kkontestat il-pretensjoni li, skond il-liġi l-kera kellu jiġu awmentat;

3. Il-fond kien inkera lill-konvenut bħala fond ammobbilit kontra għaxar liri u nofs (Lm10.50) kull tliet xhur bil-quddiem – pagabbli fl-1 ta' Jannar, ta' April, ta' Lulju u ta' Ottubru ta' kull sena. Id-dekontroll tal-fond sar fl-14 ta' Mejju, 1979 – però l-kera baqgħet ma tbiddlitx; baqgħet kif kienet oriġinarjament;

Fid-19 ta' Settembru, 1990, l-attriċi avvżat lill-konvenut li mill-1 ta' Ottubru, 1990, il-kera kien se jirdoppja, skond ma tawtorizza l-liġi – l-Att XXIII ta' l-1979. Ma' din l-istima l-konvenuta ma qablitx u l-attriċi ħarġet l-avviż;

4. Fit-28 ta' Settembru, 1992, l-imsemmija Qorti, ippronunzjat is-sentenza tagħha li essenzjalment tgħid hekk:

"Illi rriżulta mill-provi illi l-fond 132 Blanche Street, Sliema, huwa proprjetà ta' l-attriċi u li ilu mikri lill-konvenuta 'l fuq minn tletin sena bir-rata ta' għaxar liri u nofs kull tliet xhur. Fl-1979 il-fond ġie ddekontrollat liema dekontroll ma ġiex ikkontestat. B'ittra ddatata 19 ta' Settembru, 1990, l-attriċi informat lill-konvenuta li mill-iskadenza li kien ser imiss u ċjoè fl-1 ta' Ottubru, 1990, il-kera kellha titħallas bid-doppju skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979. B'ittra oħra ddatata 10 ta' Ottubru, 1990, il-konvenuta wieġbet lill-attriċi u qaltilha li ma kinitx ser taċċetta li tħallas tali żieda "... ladarba ma ntalabx awment ma' l-ewwel rilokazzjoni li avverat wara *l-entrata in vigore* ta' l-Att XXIII ta' l-1979". Din fil-fatt hija l-vertenza li hemm bejn il-partijiet fil-kawża odjerna;

Illi kif tajjeb osservaw il-partijiet, fuq dan is-suġġett hemm żewġ kawżi konfliġġenti; waħda hija **Simon Chetcuti *vs* Charles Fenech** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Novembru, 1987, favur it-teżi tal-konvenuta u l-oħra **Andreana Caruana *et noe* *vs* Salvatore Mangion** tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Ġunju, 1989, favur it-teżi ta' l-attriċi;

Il-Qorti wara riflessjoni fit-tul fuq dawn iż-żewġ kawżi tħoss li għandha tabbraċċja t-tagħlim mogħti fil-kawża Caruana *vs* Mangion u mhux dik ta' l-ewwel taqbel ukoll perfettament ma' l-argumenti li ġabet l-attriċi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha. In fatti l-ittra ddatata 19 ta' Settembru mibgħuta mil-legali ta' l-attriċi lill-konvenuta tista' titqies bħala "*congedo*" peress illi din hija l-ewwel manifestazzjoni ta' l-attriċi li ma kinitx sejra ġġedded il-lokazzjoni jekk mhux b'kondizzjonijiet ġodda. Il-

kawża riportata fil-Volum XXVI P. I P. 199 **Giuseppe Attard Portughese *vs* Giuseppe Bona** ntqal li: 'skond id-duttrina u l-ġurisprudenza lokali u estera, ma hi meħtieġa ebda forma skritta għal *congedo* li jingħata mill-konduttur lil-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni taċita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni tagħha. Il-liġi ma tinħtieġ xejn aktar għajr il-manifestazzjoni ta' xi waħda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volontà hija nnotifikata lill-kontro-parti...' Dawn l-elementi huma kollha sodisfatti bl-ittra fuq imsemmija u b'hekk daħal rapport ġdid bejn il-partijiet liema rapport hu governat bid-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979. Qabel din l-ittra, ir-relazzjoni tal-partijiet baqgħet dejjem l-istess tul it-tletin sena li l-konvenuta baqgħet tokkupa l-fond; dik ta' sid u kerrej u b'rilokazzjoni taċita bl-istess kondizzjonijiet. Huwa paċifiku wkoll li anke meta daħal *in vigore* l-att fuq imsemmi ma kien hemm ebda tibdil kif jidher mill-kopji ta' l-irċevuti esebiti, u kien biss bl-ittra tad-19 ta' Settembru, li l-attriċi użat id-drittijiet mogħtija lilha permezz ta' l-Att XXIII ta' l-1979. Terġa' dawn id-drittijiet huma fakoltattivi u mhux imposti fuq is-sidien li bil-fors iridu jitolbu l-awmenti; ma hemm xejn *x*'iżomm is-sid milli jitlob l-istess kera u ma jużax id-drittijiet mogħtija lilu, iżda, b'daqshekk ma jfissirx li għandu jkun penalizzat u minfuq ma jibbenefikax minn tali drittijiet għal ħmistax-il sena oħra. Il-Qorti tifhem li kif ġie deċiż, is-sid m'għandux dritt jitlob l-arretrati b'effett minn Ġunju, 1979, meta daħlet *in vigore* din il-liġi, iżda meta jiddeċidi li mhux ser iġedded il-kirja jissubentraw id-disposizzjonijiet tal-liġi l-ġdida li jissottomettu għalihom kemm is-sid kif ukoll il-kerrej. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjoni li waslet għaliha l-Prim'Awla fil-kawża fuq imsemmija Caruana – Mangion meta qalet li "... il-mument deċisiv li l-liġi bl-emendi trid tirregola jirrikorri, **meta sid il-kera tal-fond iddekontrollat – jirrifjuta**

li jġedded il-kirja''. Kif ġà ngħad, dan il-mument avverra ruħu bl-ittra tad-19 ta' Settembru, 1990, u minn dak il-mument ir-relazzjoni tal-partijiet ġiet irregolata bl-emendi fuq imsemmija u l-attriċi setgħet titlob l-awment kif indikat fl-avviż. Din hi l-interpretazzjoni deskritta mill-Qorti fil-kawża Caruana – Mangion bħala waħda *''flessibbli u volontarja''* fejn *din il-Qorti*, bir-rispett iżżid ukoll ''raġonevoli'' konformi mat-tagħlim tad-dritt Ruman li *''Lex semper intendit quod convenit rationi'';''*

Il-konvenuta appellat u barra milli kkontestat l-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti ta' l-Att XXIII ta' l-1979, issottomettiet aggravju b'eċċezzjoni li ma ġietx issollevata fl-ewwel istanza – jiġifieri illi la d-dekontroll tal-fond sar matul il-kirja allura dak id-dekontroll ma japplikax u konsegwentement lanqas japplika l-Att XXIII ta' l-1979;

6. Il-Qorti se tikkonsidra fl-ewwel lok, jekk il-konvenuta tistax **tissolleva quddiemha, għall-ewwel darba** l-eċċezzjoni tal-validità o meno ta' l-ordni ta' dekontroll – li fotokopja tagħha hija esebita u ssenjalata bħala Dokument A;

7. Din l-eċċezzjoni ma ġietx issollevata la fil-bidu tal-kawża – *14 ta'* Ottubru, *1991*, u *lanqas wara li ġiet ippreżentata* l-fotokopja – Dokument A – fit-8 ta' Ġunju, 1992 – sa meta ġiet ippronunzjata s-sentenza; għalkemm il-konvenuta kellha kull opportunità li tagħmel dan fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha tas-27 ta' Lulju, 1992;

8. **L-artikolu *732*(1) Kap. 12;**

L-ewwel parti ta' dan l-artikolu tgħid:

"Bla ħsara dejjem tad-disposizzjonijiet ta' dan il-Kodiċi dwar il-produzzjoni tal-provi, l-eċċezzjonijiet perentorji jistgħu jingħataw ukoll fil-Qorti fi grad ta' appell għalkemm ma jkunux ġew mogħtija fil-Qorti ta' l-ewwel grad";

9. Din l-eċċezzjoni hija ta' natura radikali għall-azzjoni – aktar milli perentorja – għaliex kieku ngħatat fl-ewwel istanza kienet titlob li dik l-ewwel Qorti, tissopprassjedi sabiex il-konvenuta jkollha l-opportunità li tipproponi azzjoni *"ad hoc"* biex timpunja dik l-Ordni ta' Dekontroll, f'liema azzjoni kellu wkoll ikun parti l-Uffiċjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet li ħareġ dik l-Ordni. Alternattivament, dik il-Qorti, jekk l-eċċezzjoni ma tattakkax il-validità ta' l-Ordni (għalkemm dan huwa diffiċli għaliex l-eċċezzjoni ma tantx tista' tiġi hekk ċirkoskritta) allura kien ikollha tisma' l-provi biex jiġu spjegati ċ-ċirkostanzi li fihom dik l-Ordni ħarġet f'**Mejju ta' l-1979** u dak li ġara, jew ma ġarax, bejn din id-data u d-**19 ta' Settembru, 1990** meta nkitbet l-ittra għan-nom ta' l-attriċi mill-avukat tagħha;

Fiż-żewġ każijiet din il-Qorti ta' l-Appell ma tistax tissupplixxi għan-nuqqas ta' l-ewwel grad u għalhekk ma tistax tippermetti li jiġu prodotti xhieda in sostenn ta' dik l-eċċezzjoni mogħtija f'dan il-grad;

Kontra din l-eċċezzjoni l-attriċi f'nota ta' osservazzjonijiet tagħha tal-5 ta' Marzu, 1993, issottomettiet illi, *del resto,* tali eċċezzjoni mhix ammissibbli wara l-emendi għal-liġi li saru fl-1979, għaliex m'huwiex aktar possibbli li tiġi segwita l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawżi Mallia *vs* Xuereb tat-8 ta' Marzu, 1968 u Gatto *vs* Attard tat-8 ta' Jannar, 1971;

Din is-sottomissjoni timmerita li tiġi milqugħa mhux tant minħabba l-emenda li saret għall-art. 5 ta' l-Ordinanza XIX ta' l-1959 li tneħħi l-Kontroll tad-Djar – imma aktar mill-kumpless kollu ta' l-emendi għall-istess Ordinanza li saru fl-Att XXIII ta' l-1979. Dawn l-emendi abrogaw fil-każijiet kongruwi, li wieħed minnhom huwa l-każ *"de quo"*, id-dritt ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni kif ukoll id-dritt ta' awment tal-kera f'dawk il-każijiet fejn il-fond, ġà mikri lill-inkwilin partikolari, wara li tispiċċa l-ewwel lokazzjoni, ma jkunx jista' jerġa' jiġi lokat lill-istess inkwilin b'kera awmentat. B'hekk il-liġi interveniet u biddlet sostanzjalment, a favur ta' l-inkwilin – ir-relazzjoni kontrattwali, bejn is-sid u l-inkwilin u għalhekk fit-termini tal-Kap. 158, kif inhuwa llum, ma hemmx lok li jibqgħu japplikaw il-prinċipji ta' ħaqq li ġustament ispiraw is-sentenzi msemmija tal-Qorti ta' l-Appell;

9. Għal dak li huwa l-punt kardinali tal-kawża, u li kien prattikament, l-uniku punt dibattut fl-ewwel grad u li fuqu tittratta s-sentenza appellata – jiġifieri l-interpretazzjoni ta' l-art. 5(3)(ċ) Kap. 158, – billi, l-imħallef sedenti kien ukoll l-imħallef fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla, u ppronunzja s-sentenza fil-kawża Andreana Caruana *et vs* Salvatore Mangion tal-15 ta' Ġunju, 1989, huwa reġa' eżamina u ħaseb u rriveda dik l-interpretazzjoni. Però l-istess ri-eżami sar f'konfront ma' l-istess argumenti ttrattati f'dik is-sentenza, għaliex il-konvenuta, f'din il-kawża, ma żiedet ebda argument ġdid li ried jiġi kkunsidrat;

Bir-rigward kollu, din il-Qorti ma tistax tifhem kif dritt għall-awment ta' kera – konċess għal darba waħda, u **mhux qabel** it-trapass ta' ħmistax-il sena, jista' jkun suġġett għall-kondizzjoni li jsir preċiżament u puntwalment f'dik l-iskadenza li tirrikorri wara li jgħaddu ħmistax-il sena – u f'dik **biss** –

għaliex altrimenti dak id-dritt ta' awment jintilef għal ħmistax-il sena oħra. Din l-interpretazzjoni tirriduċi l-eżerċizzju ta' dritt għal speċi ta' logħba ta' *"hit and run"* jew ta' *"missing the bus"*. Ir-*ratio legis* ta' l-emenda ta' l-1979 bilfors kienet illi d-dritt tal-varjazzjoni tal-kera – li qabel kienet irriferita għal-libertà kontrattwali – tiġi limitata għal mhux aktar minn darba kull ħmist x-il sena – mentri l-interpretazzjoni tal-konvenuta testendi dik il-limitazzjoni għal tletin, ħamsa u erbgħin sena, u aktar, sempliċement minħabba l-fatt illi l-kreditur ma kienx assolutament esiġenti fil-mument li għalqu ħmistax-il sena, u kull perijodu simili ta' daqshekk snin;

Mhux il-każ li l-Qorti tirrepeti r-raġonament u l-motivazzjonijiet li hemm esposti fl-imsemmija sentenza Caruana *vs* Mangion u għalhekk għandha ssir riferenza għaliha, għall-motivazzjonijiet aktar ampji;

10. Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell huwa miċħud u s-sentenza appellata hija kkonfermata;

Spejjeż għall-konvenuta.